

ВНУТРИГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ САНКТ-
ПЕТЕРБУРГА ПОСЕЛОК КОМАРОВО
ДЕПУТАТ V СОЗЫВА
ЯКОВЕНКО Владислав Владимирович



197733, СПб, пос. Комарово, ул. Цветочная, д. 22. тел./факс 433-7283
E-mail: vladyspb@yandex.ru

исх. 01/17 от «07» апреля 2017 г.

В Комиссию по проведению публичных слушаний
по проекту Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга
в Комитет по градостроительству и архитектуре
Заместителю главы администрации Курортного р-на Константинову А.А.

*Предложение депутата органа местного самоуправления в порядке публичных слушаний
по проекту Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга
Дата публичных обсуждений – 07.04.2017, Сестрорецк, пл. Свободы, д. 1*

Уникальность исторического ландшафта поселка Комарово состоит в сочетании северной природы Карельского перешейка с характерной материально-пространственной средой дачного пригорода Санкт-Петербурга. В настоящее время процесс изменения исторической среды поселка можно охарактеризовать как деградирующий. Комарово подвергается достаточно хаотичной застройке в то время как в дореволюционный период схема планировки территории исключала любую стихийность застройки. Просторные владельческие участки расчленяются на мелкие, застройка участков уплотняется; возводятся высокие глухие ограды, нарушающие визуальные и сложившиеся устойчивые пешеходные связи.

Все это в комплексе ведет к разрушению сложившейся материально-пространственной среды, неизбежному повышению урбанизации, связанному с повышением плотности жилья, а соответственно и постепенной утрате уникального культурного пространства пос. Комарово, основное формирование которого пришлось на вторую половину XX века. С целью сохранения основных приоритетов сохранения культурно-исторического пространства Комарово предлагаю следующее:

1. Предусмотреть включение зоны ТР2 в запланированную зону Т1Ж2-2 в районе 3-й и 4-й Дачных улиц от ул. Островского к 5-му Дачному пер. (кадастровые кварталы 22352, 22353), которая бы разбавляла зону будущей масштабной застройки. Зона ТР2 должна быть сформирована в виде узкого вытянутого прямоугольника, расположенного между 3-й и 4-й Дачной улицами, шириной не менее 50 метров и продолжающаяся от ул. Островского до 5-го Дачного пер.

Обоснование: ровно посередине между 3-й и 4-й Дачными улицами проходит историческая система каскадных финских прудов, входящая в государственную мелиоративную систему (МК-30). Система прудов является кормовой базой для местной фауны. Кроме важного экологического значения данного объекта инфраструктуры (в настоящее время запланированного под застройку домами) пруды являются историческим маркером дореволюционного периода пос. Комарово (Келломьяки).

Разбавление масштабной зоны Т1Ж2-2 локальными зонами ТР2 позволит сохранить существующую систему «чересполосицы жилых участков и лесных массивов» в застройке посёлка Комарово, которая является системообразующей и сохранит поселок в виде здоровой дачной местности, а не урбанизированного места.

Необходимо отметить, что система финских прудов в указанном месте не отмечена на Карте ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры Приложения №9.

2. Добавить слова «3-я Дачная ул.» в п.5.8.2.1. б) (стр.56 Приложения №1 к режимам использования земель ... Приложения №9 (стр.61 электронного документа).

Обоснование: 3-я Дачная улица являются одним их элементов исторической планировочной структуры. На ней даже в послевоенные времена располагались несколько домов, а в дореволюционное время она называлась Торфяной улицей и явно отмечена на известной исторической карте Владимирова 1913 году. Исключение этой улицы (при том что рядом указаны 1-я, 2-я и 4-я Дачные) является ошибкой, которая требует исправления.

3. Исправить техническую ошибку в Приложении №8, раздел 2.100: после пункта 2.100.7.11 идет 2._55_.7.12. Стр. 390 (стр.195 в электронном документе Прил.8), что нарушает структуру документа и может вызвать разночтения в дальнейшем.

4. Указать предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции в Приложении №8, раздел 2.100 Стр. 394 (стр.197 в электронном документе Прил.8) для ЗРЗ(38)22 и 25.

В северной части пос. Комарово выделены четыре крупных зоны регулирования застройки – ЗРЗ(38)21,22,24,25 при этом Приложением №8 для существующих зон застройки ЗРЗ(38) 21 и 24 нормируется минимальный размер земельных участков, предоставляемых для строительства и максимальный процент застройки, а вот для новых перспективных зон застройки ЗРЗ(38)22 и ЗРЗ(38)25 – нет!

Необходимо явно прописать минимальную площадь земельного участка – от 0,12га и выше. Необходимо явно прописать максимальный процент застройки – 15%.

Аналогичное предложение к п.22.8.5.7. на стр.52 (электронная стр.26 Приложения №9) – Режимы использования земель и требования к градрегламентам.

Обоснование: Комарово не тот поселок, где допустимы шестисоточные участки и огромные дома на них. Инфраструктура и сложившаяся историческая среда должны распространяться и на зоны перспективной застройки, а выделяться должны достаточно просторные участки от 15 соток и выше.

5. Откорректировать построение фраз правильно с точки зрения русского языка. Во всем разделе 2 Приложения 8 многократно указывается некорректная фраза: «максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка – 12%». Размер и площадь не могут быть процентами. Единственное что нормируется этой фразой – это максимальный процент застройки (тут все верно), но словосочетание «максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и» является паразитным и должно быть исключено. Например, описание зоны ЗРЗ(38)21 (п. 2.55.8.26, стр.197 электронного Приложения 8). При этом в Законе СПб №820-7 таких ошибок нет.

6. На карте ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры (стр. 77 электронного Приложения №9) обнаружены ряд несоответствий:

- а. Ошибочно указан 1-й Дачный переулок почти в створе пер. Островского от 2-й Дачной ул. К 3-й Дачной улице. По факту – утрачен в связи с застройкой.
- б. Не указана 3-я Дачная ул. См. п.2. настоящего предложения.
- с. Не указаны 3-й Дачный (в финск. время Коробков пер.) и 4-й Дачный переулки.

Данное предложение для удобства Комиссии может быть отправлено на любой адрес электронной почты в редактируемом .doc формате по отдельному запросу.

С уважением,
Депутат ВМО СПб пос. Комарово

В.В. Яковенко